

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้อมูลความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับที่ราชพัสดุว่า ที่ราชพัสดุแยกออกได้เป็น ๒ ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา และ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ดังนั้นพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๘ จึงได้บัญญัติเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุไว้ ดังนี้

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่เป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๕ (ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา)

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่เป็น ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาคงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ซึ่งปัจจุบัน คือ “กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ” ซึ่งมีหลักเกณฑ์ วิธีการ ดังนี้

▶ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ทำได้ในกรณี ดังนี้

๑ การขาย การแลกเปลี่ยน การให้ หรือโอนคืนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือทายาท และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๓)

๒ การโอนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือตามโครงการของส่วนราชการ หน่วยงาน หรือองค์กรอื่นของรัฐ ที่มีกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีกำหนดขั้นตอนและวิธีการสำหรับกรณีนั้นไว้เป็นการเฉพาะ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๓ และข้อ ๑๓)

▶ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุโดย *การขาย การแลกเปลี่ยน การให้ หรือโอน* คินให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือทายาท ให้กระทรวงการคลังแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมา คณะหนึ่งประกอบด้วย อธิบดีกรมธนารักษ์ เป็นประธาน ผู้แทนกระทรวงการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมาย ผู้แทนหน่วยงานผู้ครอบครองที่ราชพัสดุอีกไม่เกิน ๓ คน เป็นกรรมการ โดยมีหัวหน้ากลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ เป็นกรรมการและเลขานุการ เพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง แล้วนำเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๔)

▶ การให้ที่ราชพัสดุทำได้ ๓ กรณี คือ

๑. ให้เพื่อการศาสนา

๒. การสาธารณกุศล การสาธารณประโยชน์อย่างอื่น

๓. การโอนคินให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาท

การโอนเพื่อการศาสนา สาธารณกุศลสาธารณประโยชน์อย่างอื่น ให้คำนึงถึงสภาพและที่ตั้งที่ราชพัสดุกับความเหมาะสมและประโยชน์ที่จะเกิดแก่ประชาชนโดยรวมเป็นสำคัญ (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๘)

การโอนที่ราชพัสดुकิน ให้ แก่ผู้ยกให้หรือทายาท

มีหลักเกณฑ์ วิธีการ ดังนี้

■ การโอนคินจะดำเนินการได้ในกรณี

๑ ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ที่ราชพัสดุนั้น ตามวัตถุประสงค์ของผู้ ยกให้ เช่น ยกที่ดินให้กรมการปกครองเพื่อสร้างที่ว่าการอำเภอ เนื้อที่ ๖ ไร่ ต่อมาทางราชการเปลี่ยนแปลงสถานที่ก่อสร้างไปสร้างที่ในที่ดินแปลงอื่นที่มีเนื้อที่มากกว่า หรือเหมาะสมกว่า จึงเข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องโอนที่ดินคินให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาท เป็นต้น

๒ ทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ ภายในระยะเวลาที่ผู้ยกให้กำหนดไว้ เช่น ยกที่ดินให้กรมการปกครองเพื่อสร้างที่ว่าการอำเภอ ภายใน ๓ ปี นับแต่วันยกให้ เมื่อพ้นระยะเวลา ๓ ปี แล้ว ด้วยข้อจำกัดใดๆ ก็แล้วแต่กรมการปกครองไม่สามารถสร้างที่ว่าการอำเภอในที่ดินที่ยกให้ได้ จึงเข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องโอนที่ดินคินให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาท เป็นต้น

๓ ทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่มีการยกที่ดินให้แก่ทางราชการ เป็นกรณีที่ผู้ยกให้กำหนดวัตถุประสงค์

การยกให้ไว้แต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเข้าใช้ ก็จะมีระยะเวลา ๕ ปี หากครบกำหนดแล้วไม่ได้ใช้ก็ต้องคืนเช่นเดียวกัน (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๙ วรรคหนึ่ง)

■ การแจ้งให้ผู้ยกให้หรือทายาทมายื่นเรื่องขอรับที่ราชพัสดุคืน

เมื่อครบองค์ประกอบเงื่อนไขของการคืน คือ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ และหรือเงื่อนไขระยะเวลาที่ผู้ยกให้กำหนด กรมธนารักษ์ต้องแจ้งให้ผู้ยกให้หรือทายาททราบเพื่อมายื่นเรื่องขอรับที่ราชพัสดุนั้นคืน โดยมีวิธีการ ดังนี้ (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๙ วรรคสอง)

๑. แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้ยกให้หรือทายาท

๒. ในกรณี ไม่มีผู้รับหรือไม่รู้ตัวผู้รับ หรือรู้ตัวแต่ไม่ทราบภูมิลำเนาให้ปิดประกาศแจ้งการคืนที่ราชพัสดุนั้นไว้ ณ ที่ตั้งแปลงที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอในท้องที่เป็นที่ตั้งที่ราชพัสดุนั้น กับประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย

■ ระยะเวลาที่ให้สิทธิแก่ผู้ยกให้หรือทายาทในการยื่นเรื่องขอคืนที่ราชพัสดุ และการนำที่ราชพัสดุไปใช้ประโยชน์

๑. เมื่อพ้นกำหนด ๕ ปี นับแต่วันที่ยกให้แล้วทางราชการไม่ใช้ประโยชน์

๒. หรือวันที่ได้รับแจ้งจากทางราชการ

๓. หรือนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

กรณีผู้ยกให้หรือทายาทไม่มายื่นเรื่องขอคืนที่ราชพัสดุภายใน ๕ ปี ตามข้อ ๑ , ๒ หรือ ๓ ทางราชการอาจนำที่ราชพัสดุนั้นไปใช้ประโยชน์ใดๆได้ตามสมควร (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๙ วรรคสาม)

■ การยื่นเรื่องขอคืนที่ราชพัสดุได้เอง ผู้ยกให้หรือทายาทสามารถยื่นเรื่องขอคืนที่ราชพัสดุได้เองเมื่อครบเงื่อนไขในการคืน โดยทำเป็นหนังสือถึงกรมธนารักษ์หรือส่วนราชการผู้ครอบครองที่ราชพัสดุนั้น (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๐)

■ การขอขยายระยะเวลา หรือทำความตกลงในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ เป็นกรณีที่ทางราชการยังมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ แต่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ทันภายในกำหนดเวลา หรือประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่างไปจากวัตถุประสงค์ของการยกให้ ให้ดำเนินการดังนี้

๑. ส่วนราชการต้องทำความตกลงกับผู้ยกให้หรือทายาทเพื่อขอขยายระยะเวลาหรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์แล้วแต่กรณีก่อนครบกำหนดเวลาที่ผู้ยกให้กำหนด หรือก่อนครบ ๕ ปี

๒. กรณีผู้ยกให้หรือทายาทไม่ยินยอมและล่วงเลยเวลาที่กำหนดแล้วให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุนั้นคืนให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาทต่อไป (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๑)

การโอนที่ราชพัสดุคืนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือทายาท

มีหลักเกณฑ์ วิธีการ ดังนี้

๑. ที่ราชพัสดุนั้นต้องได้มาจากการเวนคืน
๒. ที่ราชพัสดุที่จะคืนในกรณีนี้ได้ต้องมีใช้ที่ราชพัสดุที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ
๓. เวนคืนมาแล้วทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืน
๔. ผู้ถูกเวนคืนหรือทายาทยื่นเรื่องขอคืนที่ราชพัสดุนั้นได้โดยตรงต่อเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการเวนคืน แล้วให้เจ้าหน้าที่ที่เวนคืนรวบรวมเรื่องและเอกสารหลักฐานพร้อมความเห็นแจ้งกรมธนารักษ์ดำเนินการ
๕. ในการโอนที่ราชพัสดุคืนให้เรียกเงินคืนจากเจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาทด้วย (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๒)

การขาย และการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

มีหลักเกณฑ์ วิธีการ ดังนี้

- วิธีการขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุให้กระทำโดยวิธีการประมูล ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่การขายหรือแลกเปลี่ยนในกรณีต่อไปนี้ จะกระทำโดยวิธีอื่นก็ได้
 ๑. การขายหรือแลกเปลี่ยนกับ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล
 ๒. การขายที่ราชพัสดุตามโครงการของส่วนราชการ หน่วยงานหรือองค์กรของรัฐที่มีกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีกำหนดขั้นตอนและวิธีการสำหรับกรณีนั้นไว้เป็นการเฉพาะ
 ๓. การขายหรือแลกเปลี่ยนที่คณะกรรมการที่กระทรวงการคลังแต่งตั้งโดยความเห็นชอบของปลัดกระทรวงการคลังเห็นว่าโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะกระทำโดยวิธีการประมูล (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๖)

● คุณสมบัติเบื้องต้นของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุ

๑. ตั้งอยู่ติดกับทางหลวงหรือทางสาธารณะที่สะดวกแก่การคมนาคม หรืออยู่ติดกับที่ราชพัสดุที่มีทางเข้าออกสู่ทางหลวงหรือทางสาธารณะอยู่แล้ว

๒. สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามความมุ่งหมาย โดยไม่ขัดกับกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

๓. มีขนาดเหมาะสม หรือนำไปผนวกเข้ากับที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกันแล้วจะมีขนาดเหมาะสมนำไปใช้ประโยชน์ในราชการได้ (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๗)

● การกำหนดมูลค่าของที่ราชพัสดุเพื่อการขายหรือแลกเปลี่ยน

๑. ให้คณะกรรมการที่กระทรวงการคลังแต่งตั้งเป็นผู้กำหนด โดยประเมินจากราคาที่คาดว่าจะเป็นราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดปัจจุบัน และคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจและสภาพที่ตั้งของที่ราชพัสดุ มูลค่าเพิ่มของที่ดินราชพัสดุกรณีที่จะนำไปผนวกเข้ากับที่ดินของเอกชนที่อยู่ติดกัน รวมทั้งความเหมาะสมและปัจจัยที่สำคัญอื่นๆ ที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุด

๒. กรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าเพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าที่ดินตาม ๑ สมควรให้สถาบันวิชาชีพหรือบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ ทำการประเมินราคาของที่ราชพัสดุนำมาใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าขั้นต่ำที่คณะกรรมการกำหนดก็ได้ ทั้งนี้การจ้างบริษัทที่ปรึกษาหรือสถาบันวิชาชีพให้เป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

๓. ในการกำหนดมูลค่าที่ราชพัสดุตามโครงการของส่วนราชการ หน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐที่มีกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีกำหนดขั้นตอนและวิธีการสำหรับกรณีนั้นไว้เป็นการเฉพาะ สามารถดำเนินการได้ตามความเหมาะสมโดยไม่จำเป็นต้องกำหนดตามราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดปัจจุบัน (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๕)

● การกำหนดมูลค่าของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยน ให้ใช้หลักเกณฑ์ วิธีการในการกำหนดมูลค่าของที่ราชพัสดุเพื่อการขายหรือแลกเปลี่ยนมาใช้โดยอนุโลม (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๗ วรรคสอง)

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่อยู่ระหว่างดำเนินการ
ก่อนกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับ

■ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จให้ดำเนินการต่อไปตาม
กฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๔)

การยื่นเรื่องขอคืนเมื่อพ้นกำหนดเวลา (เกิน ๕ ปี นับแต่วันที่ครบ ๕ ปี หรือเกิน ๕ ปี นับแต่วันที่รับแจ้ง หรือเกิน ๕ ปี นับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา) หากทางราชการได้ใช้ประโยชน์ใน ที่ราชพัสดุ นั้นแล้วก็ให้ใช้ต่อไปได้ (กฎกระทรวงฯข้อ ๑๕)

ที่ราชพัสดุแปลงใดที่ผู้ยกให้หรือทายาทได้ยื่นเรื่องขอคืนเมื่อพ้นกำหนดเวลา แล้ว และกระทรวงการคลังมีคำสั่งไม่คืนก่อนกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับ ให้ทางราชการ มีสิทธิใช้ต่อไปได้ (กฎกระทรวงฯข้อ ๑๕ วรรคสอง)

การทำความตกลงขยายระยะเวลาหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ที่ราชพัสดุ หากระยะเวลาในการขอทำความตกลงสิ้นสุดลง ก่อนวันที่กฎกระทรวงฯ พ.ศ.๒๕๕๐ ใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๐) หรือจะสิ้นสุดลงก่อนครบ ๙๐ วัน นับแต่วันที่ กฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับ โดยยังไม่ได้ขอทำความตกลง หรือทำความความตกลง แล้วแต่ยังไม่แล้วเสร็จให้ถือว่าระยะเวลาในการขอทำความตกลงยังคงมีอยู่ต่อไปจนครบ ๙๐ วัน นับแต่วันที่กฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ (กฎกระทรวงฯข้อ ๑๖)

ระเบียบที่ออกตามความในกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ มี ๒ ฉบับ

- ๑) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมวลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๑
- ๒) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการใช้บริการของสถาบันที่ปรึกษาทางด้านการประเมินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑